

Title	吉野林業研究 (その2) : 借地林制度における「地代」の概念について
Author(s)	半田, 良一
Citation	京都大学農学部演習林報告 = BULLETIN OF THE KYOTO UNIVERSITY FORESTS (1967), 39: 240-246
Issue Date	1967-11-15
URL	<a href="http://hdl.handle.net/2433/191432">http://hdl.handle.net/2433/191432</a>
Right	
Type	Departmental Bulletin Paper
Textversion	publisher

## 吉野林業研究(その2)

## 借地林制度における「地代」の概念について

半 田 良 一

Studies on Forestry in Yoshino (2)

On the Concept of 'Rent' in the System of Silviculture by Lease

(so-called "Shakuchi-Rin System")

Ryoichi HANDA

## 目 次

要 旨.....	240	4. 借地林制度における前価と後価.....	242
1. 土地利用権の存在形態.....	240	5. 「借地権価格」と「林地利用権価格」	244
2. 土地価格と「借地権価格」.....	241	6. 分収林業の地代について.....	245
3. 土地価格と「利用権価格」.....	242	Résumé .....	245

## 要 旨

- (1) 土地所有権価格から分離して利用権価格概念の発生する根拠の第1は、ある有限期間の土地使用収益権の売買契約がなされる場合である。
- (2) また地主と借地者との間の契約地代が、本来支払わべき機能地代(＝超過利潤)に達しない場合に、借地者が土地の使用収益権を他に転売することがある。このときの取引価格が、土地利用権価格の第2の形態である。
- (3) 借地林制度における「地代」一般は、第1の意味のものと考えられる。しかし地代はいわゆる前価と後価とに分けて支払われており、後価は村方に対する山年貢につながるもので、したがってその額は慣習的に与えられ、固定的である。そこで機能地代とのギャップをうめる役割を果たすが、前価である。すなわち前価が、第2の意味での利用権価格に相当する。

## 1. 土地利用権の存在形態

土地に関する「利用権」という概念は、たとえば「所有権」のように、われわれの社会生活に定着したものになりきっていない。それはつぎのような歴史的事情によるものと思われる。

周知のように明治政府は、地租改正事業によって近代的な土地所有関係を創出するにさいして、地盤を所有する権利(それは地租負担義務とうらはらの関係だが)に対してとくに強い法的保護を与えたが、その後この権利は、民法制定のさいに「所有権」概念の中へほぼ全面的に吸収され、劃一化されることになった。ところで一方、徳川末期以来、地主制の展開に伴なって、各地方でさまざまな形で「土地所有」と「土地利用」との分化も進行していた。すなわち「利用権」の実体の発生がみられたわけである。しかしかかる独立の権利としての「利用権」の定着の程度は、それぞれの地域の商品生産の進展や農民層分解の程度に応じてさまざまであり、それらを法律的に同質の権利として一括することは困難であった。また政府としても、地租の徴収を確保するためには所有権の法体系が整って

いさえすればよく、「利用権」に対しては、強いて単一の法体系におしこむという政策上の必要もなかった。そのため、民法には地上権・永小作権・入会権・賃借権などという土地利用者の権利が規定されたものの、現実の「利用権」は、がいてかかる規定とは無関係に、各地域の歴史的な慣行の実体をそのままに維持してきた。したがって実際には、土地利用者の権利は、利用形態のちがいや権利の内容に応じて、地方的にいろいろの名称でよばれている（たとえば「甘土権」など）。

もっとも農地に関しては、大正初期以後寄生地主制の一般化に伴ない、「耕作権」「小作権」といった包括的な概念も現われてきたが、これとてもわが国の寄生地主制という歴史的事実を前提として発生したものであるかぎり、純法律的に演繹された概念でなく、多分に歴史的・制度的な概念というべきだろう。とりわけ林業的土地利用の場合には、「利用権」の内容にはいっそう地方的・慣習的な色彩が濃い。小論でとりあげる吉野のいわゆる借地林業制度における「借地権」も、まさにこのようなすぐれて歴史的範疇のものなのである。

ところで借地林業の発生過程とその性格については、すでに笠井恭悦氏によるすぐれた研究業績がみられる。<sup>(注)</sup>筆者らも氏の見解を補足検討するため、歴史的事実としての「借地権」の実態とその展開の経過を、別稿において論述した。

借地林業の問題はたしかに、「利用権」という近代法的範疇に昇華させて形式論理的に処理してしまうことを許さぬ内容をもっている。ただひるがえって考えると、近年公団造林・公社造林をはじめ各種の分収造林が推進され、それと関連して林野利用権および利用権価格（ないし地代）の概念を体系化することの必要性が高まってきた。その場合、利用権の諸側面をもっともよく体现している借地林業制度の諸関係を、好個の素材を提供するものだといつてよからう。

（注） 笠井恭悦「吉野林業の発展構造」（宇都宮大学農学部学術報告特輯15号）とくに第2節

## 2. 土地価格と「借地権価格」

さて、土地の所有権者と使用収益権者とが分化し、地主が土地の使用収益権を利用者へ譲りわたす場合に、その対価として授受されるのが地代である。ところで地代には、大別して2つの支払い形態がある。1つは、地代が一定期間ごとに土地収穫のあったつど土地利用料として授受される場合（生産期間1ケ年の農業を念頭におくと年地代となる）、地代支払いの正常な形態といえる。しかし資本主義社会では、かかる地代収穫の関係は容易に物神化されうる。すなわち、利用者が収穫のつど地代を支払うのではなく、「将来の一定期間に支払うべき地代」の全額を一括して前払いすることも可能なのである。かかる前払い金額が、「土地利用権価格」であると定義することもできよう。けれどもこのいみの「利用権」は次節で述べる利用権とは異質の概念なので、小論では混乱を避けるために「借地権」という名を用いることにする。

もっともかかる借地権価格の算定の対象となる将来の土地利用期間が無期限であるならば（法律上には無期限の土地貸借ということはあるが、慣習的に同一条件での貸借契約更新が保証されている場合、経済的見地からは無期限の貸借と等しい意味をもつ）、<sup>(注1)</sup>「借地権価格」の概念は独立するに至らず、「土地価格」（所有権価格）概念の中へ没入してしまうわけである。

ところが吉野の借地林制度では、契約期間が有限で、しかも期限満了のさいに旧来の借地者が再契約の優先権をもつといった慣行はみられないようである。<sup>(注2)</sup>したがってそこでは、将来の有限期間の土地利用料の前払いに相当する「借地権価格」が、土地の永代所有支配の権利を体现する「土地価格」とは別個に成立するはずである。これが借地林業における「地代」の第1の範疇である。

（注1） もっとも借地者は土地に対する処分権をもたない。したがって彼が経営を合理化し収益を高めるために経営内の各地片の交換分合を行なおうとしても、借入地を処分して換地を求めるわけにはゆかない。この見地に立つならば、借地権すなわち土地使用収益権の価格は、所有権すなわち土地使用収益

処分権の価格より低く形成されざるをえない、と考えられる。

- (注 2) 部落有林では、借用期限が満了して部落へ返還された地片の新しい借り手を、入札によってきめているケースが多い(川上村大滝・西河、東吉野村大豆生など)。また私有地の場合も、借地権(法的には地上権)の市場はかなり開放的である。

### 3. 土地価格と「利用権価格」

さて、これとはややちがった次元から、土地利用権価格の成立する事情を考察してみよう。一般にある土地に対して多数の土地利用者(いわゆる借地資本家)が存在し、彼等相互の間で十分に競争が行なわれるならば、その結果として資本家の実現する超過利潤の全額が、地代(機能地代・差額地代)として地主に支払われるはずである。そしてこの場合、地代が一括前払いの形式で支払われるならば、その支払い額は土地収益価に一致する。われわれは土地収益価をもって、借地者が地主に対して支払うべき正常価格とみることができよう。ところで何らかの理由によって、地主と借地者との契約で定められた現実の地代が超過利潤の全額をカバーするだけの大きさに達していない場合には、借地者は(法的制度的に許されるならば)自己の取得した土地の使用収益権を他に転売して利鞘をとることが可能になる。小論ではこの土地の使用収益権のことを「利用権」とよび、その価格を「利用権価格」と定義づけることにしたい。

さて、このように利用権の売買が生ずるのは、たとえば、(a)社会全体として資本と土地所有との対立が激化し、政策的に小作料が機能地代以下に抑制されている場合、あるいは、(b)借地契約締結以後における土地生産力の上昇テンポが急速で機能地代の一部が借地者の手もとに残る場合、にあらわれてくる。この場合権利の譲渡を受けた第2次の借地者は、地主に対する地代支払いの義務をも継承するわけである。したがって使用収益権の正常な譲渡価格は、土地収益価から契約地代の資本化価格をさしひいた額に相当するはずである。いわゆる耕作権価格は、その典型的な例である。そのさい、第1次の借地者が地主に対して支払うことを約した契約地代を資本化したものが小作地価格になるわけで、小作地価格と耕作権価格との和が、全機能地代の資本価に相当する自作地価格と原則的に一致するわけである。<sup>(注)</sup>

なお時には、第2次の借地者から第1次の借地者に対して、使用収益権の対価を収穫期ごとに支払うように契約される場合もある。いわゆる又小作の関係がこれに該当する。この場合、又小作人が地主に支払う小作料と、小作人に支払う又小作料との和が全地代に相当する。

- (注) ここでも、耕作権者は土地の使用収益権を譲り受けるだけで、処分権はいぜん地主が保有している。したがって、耕作権価格に小作地価格をプラスした額も、一般に自作地価格よりいくらか下廻るであろう。なお農地に関して、自作地価格の小作料ないし小作価格からの乖離の原因を種々の立場から検討した労作として、阪本楠彦「土地価格法則の研究」(1958)第3章・梶井功「農業生産力の展開構造」(第2章補論・奥地正「戦後における農地移動と農地価格」(1962井上晴丸編「近畿型農業の発展条件に関する研究―労働市場との関係を中心として―」所収)、などがあげられる。

### 4. 借地林制度における前価と後価

前節では「土地価格」に対立する概念として「利用権価格」の概念を設定したわけである。ところで、この「土地価格」の代りに第2節で定義した「借地権価格」を置きかえることによって、それに対立する概念としての「利用権価格」を想定することが可能になる。すなわち一定の有限期間に対する借地料が地主と借主との間で約定され、しかもその契約地代が全機能地代をカバーするだけの水準に達していないような場合には、その差額が「利用権」の対価として分離独立する可能性が生ずる。具体的には、借地年限内で、1回の収穫が終わって借地権が第3者に譲渡されるような場合、残りの借地期間に対して支払われるべき機能地代の前価相当額から契約地代の前価相当額をさしひいた値が、利

用権の譲渡価格として授受されることが多い。吉野の借地林契約における「前価」はこのような「利用権」の譲渡価格に源を発するものと理解すべきであろう。<sup>注1)</sup>これに対して、本来の借地契約に規定され地主の取得すべき収穫時払いの地代が、いわゆる「後価」(歩口金)である。ところで借地林業では、一般に新規の借地契約にさいしても、後価が弾力性を喪なって機能地代をカバーすることができなくなっているので、前価支払いの慣習は、すでに一定の歩口金を約定して立木を所有している借地者が利用権を転売する場合だけにかぎらず、つとに新規に借地契約が締結される場合にまでひろがってきた。このような借地林制度発生の沿革的事情を、多少の仮説をまじえながら、あとづけるとつぎのごとくであろう。

(i) 借地林制度は、入会山の分割貸付に発生の根源を有する。このことは諸家の研究によってほぼ明らかにされた点である。<sup>注2)</sup>そこでの地代は本来、採草ないし自家用燃料の採取を認められていることに対する反対給付としての意味をもつ。入会集団たる部落は、借地人から「山年貢」というかたちで毎年地代を収取する。そしてこの種の土地利用による給付は商品価値として表示することができないから、そこでの地代も、収益に基礎をおいて算定されるものでなく、単に土地が部落のものであることを確認するのに必要な程度の低い水準にとどまるのがつねであった。したがって、借地人がその権利(＝利用権)を転売することがゆるされるような段階になると、権利の譲受人はとうぜん利用権の対価を支払うこととなり、「利用権価格」が発生する。なおこの種の入会山の分割貸付には、もともと貸付期限という概念は随伴していない。<sup>注3)</sup>したがって権利の価格も、いちおう無期限の利用権という前提ではじき出されるとみてよいだろう。

(ii) ところで林野の利用形態として用材採取利用が一般的だった場合は、地代も林産物の商品化を前提とした林業地代に質的転化をとげ、それに対応して地代支払形態も異なってくる。すなわち収穫時一括払い、いわゆる後価支払いの形式である。また植林活動の一般化につれて入会地の個人有地への分解もすすみ、山年貢はしだいに消滅の方向をとる。けれども分解がゆきつくしていないような場合、ないし部落による何らかの規制が残存しているような段階では、地主と植主(借主)との間で収授される後価地代のほかに、部落に対する山年貢も(植主払いたると地主払いたるとを問わず)なお残存していることだろう。<sup>注4)</sup>もっとも入会地が完全に近代的土地制度のもとでの私有地に転化すれば、部落規制の象徴たる山年貢もとうぜん消滅するし、また部落自身が地代収取それ自体を目的とする地主の立場をとりうるよう体質変化すると、やはり山年貢を廃して林業地代一本にしばることになるだろう。

(iii) さて後価としての林業地代は、元来は機能地代の全額をカバーするようなものであったと想像される。しかしその後林産物の市場が拡大し、さらに造林技術が進歩して機能地代は大幅に増大したにもかかわらず、後価地代(その分収率)はそれが山年貢の形式をとどめるかぎり、各部落の慣習的要因からがいして固定的であった。ここに機能地代と契約地代たる後価との間にギャップを生じ、そのギャップに相当する部分が前価というかたちで埋め合わされることになる。このような後価(分収率)の硬直性のゆえに、前価・後価に2分された地代形態が慣習化してしまったのだ、と考えられる。

(注1) これは伐採跡地や無立木地を対象とする「字義通りの」借地林契約の場合である。借地林業一般の本来の性格は、笠井氏の論証されたごとく立木の年季売買にほかならず、したがって前価は、立木価を主たる構成要因として発生した、と考えられる。

(注2) 笠井 前掲書 とくに第1章第2節「吉野林業の形成と展開」

(注3) たとえば東吉野村三尾部落・大豆生部落では、部落が個人(主として地元住民)に永代地上権を設定させ、地上権者は自らの権利の上に、さらに期限を切って他の者に地上権を設定させている(また三尾では、将来における権利の発生を契約にもりこんだ「始期附地上権」の事例がかなり多い)。次に

掲げるのは、永代地上権設定契約の一例である。

#### 地 上 権 設 定 証

一、土地ノ表示 (略)

一、山林反別 4 反 6 畝 15 歩

土地所有者 四郷村大字三尾区所有 (印)

地上権設定ノ目的 杉桧樹木造林

地上権範囲 2 畝歩

存続期間 明治23年より63年間山本源十郎へ売渡アル年限経過解済後永代

地代 立木伐採都度 下伐ハ百分七、皆伐ハ百分八

支払時期 立木下伐皆伐セントキ

右山林地上権前記年限経過後永代貴殿へ対シ設定候也

大正2年4月1日

三尾区財産管理者

四郷村長 森高仙太郎 (印)

辻井金蔵殿

〔裏書〕 表面地上権ハ本大字以外ノ者ニ売買ヲ為スコトヲ得ズ 但他住民ニ売買ヲ為サントスルト  
キハ 立木一代又ハ一百年以下ハ此限ニアラズ

(注4) 後価地代と山年貢の併存している借地証文の例を掲げておく。

売渡申土地証文之事

一 是山と申処土地一ヶ所

四方際目 (略)

右之杉桧山植地西河大滝両村持之処此度植主七歩両村三歩と相究代銀四百五十拾目に売渡則直銀不残受  
取申処 実正明白也 山年貢之儀者 外村江御売譲りに相成候得者 下伐皆伐共売代銀老實目ニ付歩  
銀三百目者勿論 外ニ銀五十拾目宛之割合ヲ以当村江御渡可被成下候 出出道之儀者先祖より出し来候道  
筋江御勝手ニ御出し可被成候 前書之通売渡申ニ付自他之故障毛頭無御座候 若万一違乱妨申者出来  
候得者 此之村役人罷出急度將明聊迷惑相掛申問敷候 為念立木老代之間植分土地売渡証文依而如件

西河村 庄屋 七兵衛 (印)

明治元年辰十二月 大滝村 百姓代 忠兵衛 (印)

同 村 庄屋 喜右衛門 (印)

大滝村 辰巳市右衛門殿

(傍点筆者)

なを部落外の立木所有者に対して伐採時に5%の山年貢を課するというこの慣習は、その後明治17年の大滝・西河共有山林に対する借地証文の中にも、「山税」という名称でそのまま継承されている。

## 5. 「借地権価格」と「林地利用権価格」

なお林地に関する「利用権」が独立の商品として取引されるという事態は、借地契約締結の時点から数えて第1回目の収穫がすんだあと、借地権者がひきつづき同一の条件でその土地を使用することが保証されている、という前提に基づいて成り立つことを注意しておきたい。借地契約（地主と借地権者との契約）では借地者がまずその土地に植林することを絶対の要件としているから、契約期間が「立木一代限り」であれば、立木育成途次の転売をしばらく別とすれば、借地権者が第三者に利用権（2代目・3代目の立木を育成する権利）を転売することはありえない。立木1代限りの契約のもとでは、「借地権」から独立した「利用権」は存在しえないわけである。<sup>(注)</sup>

また以上の説明では、収穫の直後においてのみ借地権（もしくは利用権）の移転が発生するものとしたが、育林過程の途中で借地権（もしくは利用権）の移転が生じた場合には、対価の内容は、(a)借

地権（ないし利用権）存続期限が収穫時点までに限られる場合と、(b)収穫時以後まで借地権（ないし利用権）が存続する場合とで異なる。前者にあっては単に立木の対価（立木の正常価格は、林価算法の表現に従うならば、地価として土地収益価を用いたときの林木費用価である）が支払われるだけだし、後者にあっては、それにプラスして、収穫以後に残存する借地権（ないし利用権）の価格（正確に言えばそれを現在時点に割引いた値）が支払われなければならない。

（注）吉野のなかでは、川上村ではがいして立木一代限りの借地契約が多く、おもに東吉野村において「利用権価格」分立の事例がみられる。上述の三尾部落の場合はその一例である。

## 6. 分収林業の地代について

最後に、利用権の問題からややそれるが、借地林業の後価が分収歩合として表示されていることにかんがみ、林業地代に分収方式の多い理由について一言しておきたい。

分収形態がとられることのおもな理由は、つぎのごとくである。(a)育林生産の長期性のゆえに、借地契約締結時から収穫時までの間に技術の進歩や物価の変動が発生する可能性が多いけれども、それを正確に予見することはできない。定率地代であれば、分収歩合の範囲内で、ある程度機能地代の増減に対応して支払額も調節されることになる。(b)さらに地主が地元農民で植主が遠隔地在住者であるような場合には、植主自身が必要な経営労働を調達し組織するよりも、植栽以後の経常的な管理保育の一切を地元在住者（とくに地主）に委せた方が便利なことが多い。しかしそのためには、地主に対して、労賃だけでなく余剰の一部分をも取得させることが必要となり、分収という地代支払形態が採用されるのである。後者はいわゆる分収林業の共同経営論に通ずるみかたであるが、育林生産の技術段階が低く、地主と経営者とが容易にその機能をとってかわりうるような条件下では、両者の機能が完全に分化するという条件もなく、共同経営的残滓を完全に払拭することは困難であろう。この意味で分収地代は、土地生産力発展＝地代発生<sup>注1)</sup>の原初的な形態といえる。そしてそこからさらに生産力が発展し安定してゆく場合に、もし借地経営者側がより強い力を有するような条件があれば、借地形態は消滅して私的所有が一般化するであろう。別稿で指摘したように、吉野でも借地林（地上権設定面積）は大正期以後著減しているが、その例証の1つといえよう。これに対して、もし逆に地主側がより強い力を維持しうる条件が存するならば、定額地代の収取というかたちで地主制が安定化する方向をたどるのではなからうか。

なお林業地代が主として分収形式をとるうえに、毎年払いでなく、収穫時一括払いである点をも、後進性の指標とみる見解がある。<sup>注2)</sup>しかし元来地代なるものは収穫時払いが本来のすがたなのであって、農業で年払いが一般化しているのは、その生産期間が原則として1年であることに照応しているだけである。このことを林業地代の後進性と結びつける論は、にわかに承服しがたい。

（注1） 筆者がこれまでに借地証文を通覧したさいの印象では、分収形態の後価支払いが一般的慣習になったのは、借地制度が村内地主と村外の植主との関係として定着してきたのに対応するように思われる。別の機会に統計的に検証してみたい。

（注2） 岡村明達ほか「分収林業論」（1960）p.11～16

（注3） 岡村ほか 前掲書 p.48～49

## Résumé

(I) The first reason why the price of the right to forest-land use differs from the price of the forest-land ownership, is that the use of forest-land are sometimes given and received in limited years.

(II) When the rent contracted between a landowner and a tenant does not reach the sum of functional rent (excess profit) which is originally payable, it often happens that the tenant resales

the right of use to others at a certain price. This is the price of the right to forest-land use too.

(III) The 'Rent' in the system of silviculture by lease is generally in the meaning of the first. But the sum of the rent is divided and paid twice, that is, at the begining (ex-ante) and at the end of the term (ex-post). Originally the latter means a forest-land tax to a community, and so the rate is customary and fixed. It is the former which fills up a gap between the latter and the functinal rent. Consequently we can regard the former as the price of the right to forest-land use in the meaning of the second.